

上海亚通股份有限公司  
拟股权转让涉及的上海通旖医疗管理  
有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020033201900167

资产评估报告名称： 上海亚通股份有限公司拟股权转让涉及的上海通旖医疗管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字（2019）第10088号

资产评估机构名称： 万隆（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 裴俊伟(资产评估师)、马晓光(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

**上海亚通股份有限公司拟股权转让涉及的  
上海通旖医疗管理有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

万隆评报字（2019）第10088号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一九年四月十八日

# 上海亚通股份有限公司拟股权转让涉及的 上海通旂医疗管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 目录

声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	22
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	28
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	29
十三、资产评估报告日 .....	31
资产评估报告附件: .....	32

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 上海亚通股份有限公司拟股权转让涉及的 上海通旂医疗管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因上海亚通股份有限公司拟实施股权转让涉及的上海通旂医疗管理有限公司股东全部权益价值进行了评估。

**评估目的：**拟股权转让

**评估对象和评估范围：**评估对象为上海通旂医疗管理有限公司股东全部权益价值；评估范围为上海通旂医疗管理有限公司经审计后的全部资产与负债。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2018年12月31日

**评估方法：**资产基础法、收益法

**评估结论及其使用有效期：**

评估结论：采用资产基础法的结果，上海通旂医疗管理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币叁佰贰拾伍万贰仟柒佰元（RMB325.27万元）。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 值	评 估 值	增 减 额	增 减 率 %
	A	B	C=B-A	D= (C/A) *100
流动资产	68.96	70.76	1.80	2.61
非流动资产	335.97	343.74	7.77	2.31
资产总计	404.93	414.50	9.57	2.36
流动负债	89.23	89.23	-	-
负债总计	89.23	89.23	-	-
净资产（所有者权益）	315.71	325.27	9.56	3.03

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

**对评估结论产生影响的特别事项：**

详见资产评估报告正文，“第十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2019)第10088号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



## 上海亚通股份有限公司拟股权转让涉及的 上海通旖医疗管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

### 上海亚通股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估执业准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对上海亚通股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的上海通旖医疗管理有限公司股东全部权益,在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一)委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### 1、委托人简介



名称：上海亚通股份有限公司（以下简称“亚通股份”）

统一社会信用代码：91310000132221817R

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：600692.SH

住所：崇明县八一路1号

法定代表人：梁峻

注册资本：人民币 35176.4064 万元整

成立日期：1993 年 10 月 14 日

营业期限：1993 年 10 月 14 日至不约定期限

经营范围：房地产开发经营,金属材料、机械设备、汽车零配件、化工产品（除危险化学品、易制毒化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸用品）、建筑装饰材料、木材、家具、五金交电、百货的批发与零售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

## 2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(1)、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人无约定。

(2)、法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人

## (二) 被评估单位简介

### 1、概况

称：上海通旂医疗管理有限公司（简称：通旂医疗）

统一社会信用代码：91310230MA1JXPR14E

住所：上海市崇明区堡镇堡镇南路58号13幢2楼201-1室(上海堡镇经济小区)

法定代表人：朱刚

成立日期：2016年9月26日

营业期限：2016年9月26日至2036年9月25日

注册资本：人民币1000.0000万元整

经营范围：医疗管理科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让及技术服务,物业管理,医院管理。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

## 2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况、经营管理架构

上海通旂医疗管理公司成立于2016年9月26日，是由上海亚通股份有限公司和上海鑫来企业管理有限公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本为人民币1000.00万元，实收资本500.00万元。

截至评估基准日，上海通旂医疗管理有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴资本	认缴资本的比例(%)	实缴资本	占认缴资本的比例(%)	出资方式
上海亚通股份有限公司	510.00	51.00	255.00	25.50	货币出资
上海鑫来企业管理有限公司	490.00	49.00	245.00	24.50	货币出资
合计	1,000.00	100.00	500.00	50.00	

## 3、近两年被评估单位的资产状况和经营状况

## (1) 经营状况:

上海通旂医疗管理有限公司主营业务为为居民提供口腔疾病的预防保健和诊断治疗工作，截至评估基准日，尚未获得《医疗机构执业许可证》而未能正常营业。公司办公经营场所位于上海市崇明区城桥镇一江山路567号，建筑面积约为559号，租期自2017年7月13日期至2022年6月30日止，系租赁自股东上海亚通股份有限公司。

## (2) 近两年的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	505.42	404.94
负债总额	5.11	89.23
所有者权益	500.32	315.71
资产负债率	1.01%	22.04%

## (3) 近两年的经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年
营业收入	-	-
利润总额	0.42	-184.60
净利润	0.32	-184.60
净资产收益率	0.06%	-58.47%

2017年财务数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）有限责任公司出具的中兴财光华（沪）审会字（2019）第02189号标准无保留意见审计报告、评估基准日财务数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）有限责任公司出具的中兴财光华（沪）审会字（2019）第02190号标准无保留意见审计报告。

## 4、被评估单位执行的主要会计政策和税收政策

被评估单位的会计期间：自公历1月1日起至12月31日止。

记账本位币：被评估单位以人民币为记账本位币。

主要税种和税率：

主要税种	税率（%）	计税依据
增值税	16	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税
城市建设维护税	7	按实际缴纳的增值税计缴
教育费附加	3	按实际缴纳的增值税计缴
企业所得税	25	按应纳税所得额计缴

（三）委托人、其他资产评估报告使用者与被评估单位关系  
委托人为被评估单位的控股股东（持有其51%的股份）。

（四）本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

为满足上海亚通股份有限公司拟转让持有的上海通旖医疗管理有限公司51%股权的需要，提供上海通旖医疗管理有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为文件参见《上海市崇明区人民政府办公室公文办理便函》（沪崇府办函【2018】265号）、上海通旖医疗管理有限公司股东会决议（2018年7月20日）、上海市崇明区国有资产监督管理委员会文件-关于亚通公司转让上海通旖医疗管理有限公司股权的请示（沪崇国资委【2018】113号）、上海市崇明区国有资产监督管理委员会文件-关于亚通公司转让上海通旖医疗管理有限公司股权的请示（沪崇国资委【2018】113号）、关于同意亚通公司转让上海通旖医疗管理

有限公司股权的批复（沪崇国资委【2018】149号）、上海亚通股份有限公司党政班子会议纪要（2018-13）。

### 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为上海通旂医疗管理有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为上海通旂医疗管理有限公司经审计的全部资产与负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	<b>689,609.00</b>	四、流动负债合计	<b>892,261.62</b>
货币资金	18,810.13	短期借款	
预付款项	6,400.00	应付账款	186,250.00
其他应收款净额	340,901.89	应交税费	6,284.65
其他流动资产	323,496.98	其他应付款	699,726.97
二、非流动资产合计	<b>3,359,776.55</b>		
固定资产净额	1,720,343.65	五、非流动负债合计	
无形资产净额	72,620.69		
长期待摊费用	1,566,812.21	六、负债总计	<b>892,261.62</b>
三、资产总计	<b>4,049,385.55</b>	七、净资产	<b>3,157,123.93</b>

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）有限责任公司审计，并出具有中兴财光华（沪）审会字（2019）第02190号标准无保留意见审计报告。

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

### (三) 评估范围内主要资产概况

#### 1、 流动资产

流动资产账面值 689,609.00 元，其中：货币资金账面值 18,810.13 元，系现金和银行存款，占流动资产的比例为 2.73%；预付账款净额 6,400.00 元，主要为预付设备款，占流动资产的比例为 0.93%；其他应收款净额 340,901.89 元，主要为代上海瀛洲口腔门诊部支付的设备、药品采购费，占流动资产的比例 49.43%；其他流动资产账面值 323,496.98 元，主要为待抵扣进项增值税，占流动资产的比例为 45.72%。

#### 2、 固定资产-设备类

设备类固定资产包括为机器设备和电子设备。设备类资产账面原值为 1,947,330.03 元，账面净值为 1,720,343.65 元。机器设备账面原值 1,205,783.90 元，账面净值 1,050,442.59 元，主要为牙椅、口腔综合治疗台、除湿机、封口机等，购置时间自 2016~2018 年间，设备目前正常使用。电子设备账面原值 741,546.13 元，净值 669,901.06 元，主要为空调、打印机等办公设备及桌椅、柜子等办公家具，数量共计 1,548 台，购置时间为 2016~2018 年间，电子设备目前正常使用。

上述设备运行状态良好，目前处于闲置状态，设备维护保养情况良好以上。

### 3、无形资产-其他无形资产

其他无形资产为外购的口腔管理软件，共计 1 项，账面原值 77,586.21 元，账面净值 72,620.69 元，该软件已经安装，可正常使用。

4、长期待摊费用概况：长期待摊费用账面价值 1,566,812.21 元，为室内装饰装修、弱电工程、消防工程等摊余价值。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

## 四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估

目的服务。

(二) 选择年末会计结算日作为评估基准日, 能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况, 便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

- 1、《上海市崇明区人民政府办公室公文办理便函》(沪崇府办函【2018】265号);
- 2、上海通旂医疗管理有限公司股东会决议(2018年7月20日)
- 3、上海市崇明区国有资产监督管理委员会文件 -关于亚通公司转让上海通旂医疗管理有限公司股权的请示(沪崇国资委【2018】113号)
- 4、关于同意亚通公司转让上海通旂医疗管理有限公司股权的批复(沪崇国资委【2018】149号)
- 5、上海亚通股份有限公司党政班子会议纪要(2018-13)

### (二) 法律、法规依据

- 1、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号, 自2017年6月1日起施行);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号);



- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）；
  - 4、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
  - 5、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；
  - 6、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
  - 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
  - 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
  - 9、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估[2012]468 号）；
  - 10、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》沪国资委评估[2018]353 号；
  - 11、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
  - 12、《小企业会计准则》（财会[2011]17 号）；
  - 13、其他有关的法律、法规和规章制度。
- （三） 准则依据
- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
  - 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评[2018]37号);
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

#### (四) 权属依据

- 1、上海通旂医疗管理有限公司的营业执照、章程及章程修正案
- 2、重要资产购置合同、发票及其他原始凭证

#### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社;
- 2、中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(中兴财光华(沪)审会字(2019)第02189号、中兴财光华(沪)审会字(2019)第02190号);
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料;

- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选用

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

### （二）评估方法的适用性

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次评估不适用市场法评估。

由于被评估单位因尚未取得经营口腔医疗服务的《二类医疗器械经营许可证》、《三类医疗器械经营许可证》、《医疗机构执业许可证》，自公司设立初至评估基准日尚未正常营业，经营场所已经租赁取得，经营设备已经采购安装，相关工作人员已配齐，根据企业提供的未来五年的收益预测表，评估人员进行收益法的测算，未来各年净现金流均为负值。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1、资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债

表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

(1)、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

(2)、各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

(3)、长期待摊费用（和待摊费用）按尚存资产或权利的价值确定评估值。

(4)、固定资产--机器设备、电子设备等固定资产的评估，采用成本法、市场法评估。

#### 1) 成本法

成本法评估值=重置成本×成新率

##### ①重置成本

重置成本=购置价格（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费、安装调试费、基础费的增值税

##### ②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

#### 2) 市场法

根据二手设备市场相同或近似设备交易案例，对各类影响因素

进行比较调整，确定评估值。

#### (5)、其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。本次评估评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，以摊销后的价值确定评估值。

(6)、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

### 2、收益法模型及参数的选择

#### (1)、评估模型

收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算股权自由现金流量折现价值，加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 股权自由现金流量折现价值 + 非经营性资产价值 (包括闲置/溢余资产价值)

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 追加营运资本 + 付息债务的增加 (减少)

股权自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间权益现金流量现值 + 明确的预测期之后权益现金流量 (终值) 现值

#### (2)、明确的预测期

被评估单位于 2016 年成立，主营业务方向稳定，运营状况比较平稳，且该行业处于成熟稳定的运营周期内，故明确的预测期选取确定到 2023 年。

### (3)、收益期

由于被评估单位的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，资产方面，通过常规的大修和技改，设备及生产设施状况可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

### (4)、股权自由现金流量

股权自由现金流计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧与摊销 -资本性支出-追加营运资本+付息债务的增加（减少）

### (5)、终值

终值= $F_n/i$

其中： $F_n$ -预测期最后一年的具有代表性的股权自由现金流量；

### (6)、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率的选取权益资本成本模型确定（CAPM）

计算公式为：

$$K_e = R_{f1} + \beta L \times (R_m - R_{f1}) + R_c$$

$$= R_{f1} + \beta L \times MRP + R_c$$

式中：  $K_e$ ： 权益资本成本；

$R_{f1}$ ： 目前的无风险利率；

$\beta L$ ： 权益的系统风险系数；

Rm: 市场预期收益率;

MRP: 市场风险溢价;

Rc: 企业特定风险调整系数。

#### (7)、溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性负债是与企业日常生产经营无关的负债。溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组



建资产评估项目组。

## （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2019年3月18日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于当日结束现场工作。

现场调查的主要内容为：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、评估对象的相关房屋租赁情况；
- 4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 6、被评估单位最近几年存贷款规模、存贷款利息率、管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- 7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营

销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

8、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；

9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

10、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

### （三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

### （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关

当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易

方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

## （二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均匀发生。

4、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 404.93 万元，评估值 414.50 万元，增值 9.57 万元，增值率 2.36 %。

2、总负债账面值为 89.23 万元，评估值 89.23 万元，无评估增减值。

3、净资产账面值为 315.71 万元，评估值 325.27 万元，增值 9.56 万元，增值率 3.03 %。

经资产基础法评估，上海通旂医疗管理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币叁佰贰拾伍万贰仟柒佰元（RMB325.27万元）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 值	评 估 值	增 减 额	增 减 率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A *100
流动资产	68.96	70.76	1.80	2.61
非流动资产	335.97	343.74	7.77	2.31
资产总计	404.93	414.50	9.57	2.36
流动负债	89.23	89.23	-	-
负债总计	89.23	89.23	-	-
净资产（所有者权益）	315.71	325.27	9.56	3.03

#### 4、评估增减值分析

（1）、其他应收款账面净值 340,901.89 元，评估净值 358,844.10，增值 17,942.21 元，增值率 5.26%，评估增值的主要原因为：将其他应收款坏账准备评估为零所致。

（2）、 固定资产-设备类评估账面净值 1,720,343.65 元，评估净值 1,797,970.00 元，增值 77,626.35 元，增值率 4.51%，评估增值的主要原因为：机器设备经济耐用年限高于会计折旧年限所致。

#### （二）收益法评估结果

被评估单位因尚未取得经营口腔医疗服务的《二类医疗器械经营许可证》、《三类医疗器械经营许可证》、《医疗机构执业许可证》，自公司设立初至评估基准日尚未正常营业，经营场所已经租赁取得，经营设备已经采购安装，相关工作人员已配齐，根据企业提交的未来五年的收益预测表反映，未来各年净现金流均为负值，因此收益法评估

值亦为负值，故无法选取收益法评估结果作为最终评估结论。

### （三）评估结论

评估结论：采用资产基础法评估结果，上海通旖医疗管理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币叁佰贰拾伍万贰仟柒佰元（RMB325.27万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

## 十一、 特别事项说明

（一）评估基准日财务报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）有限责任公司出具审计报告审定。

（二）评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（三）本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（四）按照国家增值税政策，一般纳税人购置的设备进项税额可以抵扣，本次对设备类资产进行评估时在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

（五）本报告中并未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人

在使用本报告时，应当详细考虑税负问题并按国家有关规定处理。

（六）本报告不对有关管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等资料本身的合法性、完整性和真实性负责。

（七）本报告对被评估对象所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估方按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行相关的帐务处理，应当依据国家有关规定。

（八）若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（九）对评估对象可能存在的影響评估结论的有关瑕疵事项，在委托人和被评估企业未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

（十）评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估企业未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（十一）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资

产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2019 年 12 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。



## 十二、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2019年4月18日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

首席评估师：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：

评估人员：

资产评估师

曹俊伟

资产评估师

马晓光

41030203

查威扬

资产评估师  
吴吉东  
32020066

吴吉东

二〇一九年四月十八日